

Titel:

Erfolgreiche Nachbarklage gegen eine Baugenehmigung zum Umbau einer ehemaligen Scheune in eine Wohnung unter Erteilung von Abweichungen von den maßgeblichen Abstandsflächen

Normenketten:

VwGO § 113 Abs. 1 S. 1

BayBO Art. 6 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 S. 1, Abs. 3, Abs. 5 S. 1, Art. 28, Art. 57 Abs. 1 Nr. 11, Art. 59, Art. 63 Abs. 1 S. 1, S. 2 Nr. 1, Nr. 2, Art. 68

Leitsätze:

1. Mit Einführung der Regelbeispiele in Art. 63 Abs. 1 S. 2 BayBO hat der Gesetzgeber konkrete atypische Fälle normiert, bei denen eine Abweichung erteilt werden soll. (Rn. 23) (redaktioneller Leitsatz)
2. Das Regelbeispiel des Art. 63 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BayBO ist aufgrund seines äußerst weiten Anwendungsbereichs und der gesetzlichen Intention, die gesetzlichen Anforderungen nicht absenken zu wollen, eng auszulegen. (Rn. 25) (redaktioneller Leitsatz)
3. Was Inhalt einer Baugenehmigung ist, ergibt sich aus der Bezeichnung, den Regelungen und der Begründung im Baugenehmigungsbescheid, der konkretisiert wird durch in Bezug genommenen Bauvorlagen und sonstige Unterlagen. (Rn. 29) (redaktioneller Leitsatz)
4. Weicht der Bauherr bei der Ausführung hinsichtlich der Identität des Bauvorhabens und seiner Wesensmerkmale so wesentlich von der Baugenehmigung ab, dass er nicht das genehmigte, sondern ein anderes Bauvorhaben, nämlich ein „Aliud“ erstellt, so erlischt die Baugenehmigung, ohne dass von ihr im Rechtssinn Gebrauch gemacht worden wäre. (Rn. 45) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

erfolgreiche Nachbarklage gegen genehmigte Umnutzung und Umbau einer bestehenden Scheune zu Wohnraum, Erteilung einer Abweichung von der Einhaltung der Abstandsflächen unter Bejahung von Art. 63 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BayBO, intendiertes Ermessen, Auslegung einer Baugenehmigung, keine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme aufgrund heranrückender Wohnbebauung an bestehenden Betrieb, Erlöschen der Baugenehmigung des Betriebes aufgrund der Errichtung eines Aliuds, Prioritätsprinzip, Nachbarklage, Baugenehmigung, Wohnung, vereinfachtes Verfahren, drittschützende Norm, Prüfungsumfang, Abstandsflächen, Abweichung, atypischer Sachverhalt, Regelbeispiel, Inhalt der Baugenehmigung, Auslegung, planabweichende Bauausführung, aliud, genehmigungsfreies Vorhaben, sozialer Wohnfrieden, Belichtung, Belüftung, Besonnung, Gebietserhaltungsanspruch, Gebot der Rücksichtnahme, heranrückende Wohnbebauung, Bestandsschutz

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens mit Ausnahme der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen, die diese selbst tragen. Das Urteil ist insoweit vorläufig vollstreckbar.
3. Der Kläger kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe der festgesetzten Kosten abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1

Der Kläger wendet sich gegen eine den Beigeladenen erteilte Baugenehmigung für den Umbau einer ehemaligen Scheune in eine Wohnung.

2

Der Kläger ist Eigentümer des südlich der ...straße gelegenen Anwesens ..., ... (FINr. 154, Gemarkung ...), auf dem sich eine Omnibusgarage samt Werkstatt der Fa. ...befindet. Unmittelbar westlich angrenzend liegt

das Anwesen der Beigeladenen mit der FINr. 155 (...), das mit einem Gebäude, bestehend aus Wohnhaus und östlich angebauter Scheune, sowie einer im südwestlichen Grundstücksteil gelegenen Garage bebaut ist (Vorhabengrundstück). Westlich des Vorhabengrundstückes verläuft die Straße ... in südlicher Richtung, im Anschluss hieran liegt die ebenfalls im Eigentum des Klägers stehende FINr. 276 (...), welche im nördlichen Teil mit einem vom Kläger selbst bewohnten Wohnhaus bebaut ist und im südlichen Teil als Lager- und Verarbeitungsplatz genutzt wird. Weiter westlich folgt Wohnbebauung und eine logopädische Praxis. Südlich des Vorhabengrundstückes findet sich Wohnbebauung, im Osten – abgesehen von einem (ehemaligen) landwirtschaftlichen Anwesen – ebenso. Nördlich der ...straße, einer Bundesstraße, befinden sich mehrere (ehemals) landwirtschaftliche Anwesen.

3

Die örtliche Situation stellt sich wie folgt dar:



4

Dem Rechtsvorgänger des Klägers wurde hinsichtlich der FINr. 154 mit Bescheid vom 15. August 1972 die Genehmigung zur „Errichtung von Garagen“ (Busgarage) erteilt. Der Bescheid enthält u.a. die Auflage, dass der Mindestabstand zum Nachbargebäude auf dem Vorhabengrundstück an der engsten Stelle 5,00 m betragen müsse und der eingetragene Grenzabstand von 3,00 m erforderlichenfalls zu vergrößern sei. In einem weiteren, mit Genehmigungsvermerk vom 5. August 1980 versehenen Plan ist als Grenzabstand ein Abstand von 3,00 m und zwischen Nord-West-Ecke der Busgarage und dem Gebäude der Beigeladenen ein Abstand von mind. 5,00 m eingetragen. Mit Bescheid vom 21. Mai 1985 wurde die bauliche Erweiterung der Busgarage nach Osten unter Erteilung einer „Ausnahme“ von den Abstandsflächen nach Osten genehmigt. Der Bescheid enthält u.a. die Auflage (Ziff. 13), wonach hinsichtlich des Lärmschutzes die Bestimmungen der TA-Lärm vom 16. Juli 1968 maßgebend seien. Im Höchstfall dürften die vom Gesamtbetrieb verursachen Lärmimmissionen in der gesamten Nachbarschaft tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) erreichen, wobei als Tagzeit der Zeitraum von 7.00 Uhr bis 22.00 Uhr gelte. Wartungs- und Reinigungsarbeiten dürften nachts nur in der Halle bei stets geschlossenen Toren durchgeführt werden. Die Errichtung einer Dieselpfosten in der Busgarage und die Verlegung des Dieseltanks westlich neben die Busgarage (Abstand zur Grundstücksgrenze der Beigeladenen 1,10 m) wurde mit Bescheid vom 31. August 1999 genehmigt.

5

Hinsichtlich des nördlichen Teils der FINr. 276 liegen Baugenehmigungen vom 15. April 1992 (Terrassenunterkellerung), vom 20. März 1998 (Treppenhauseinbau und -umbau, Errichtung Dachgauben, Einbau Fenster, Ausbau Spitzboden) und vom 26. November 2003 (Umbau Schleppgaube in Satteldachgaube). Im Hinblick auf den südlichen Teil der FINr. 276 wurde mit Bescheid vom 12. August 1993 der Abtrag des Mutterbodens und die Erstellung von Busabstellplätzen genehmigt. Mit Bauantrag vom 29. April 2024 beantragte der Kläger für den Grundstücksteil die Erteilung einer Baugenehmigung für die „Umnutzung und Erweiterung eines bisher gewerblichen Busstellplatzes in einen gewerblichen Lagerplatz

und Kfz-Abstellplatz einschließlich Bus und Lkw, Erweiterung eines Gartenhauses“. Mit Schreiben vom 26. Juni 2024 forderte der Beklagte hinsichtlich des Lärmschutzes eine überarbeitete Betriebs- und Nutzungsbeschreibung, mit Schreiben vom 2. Juli 2025 die Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens.

6

Für das Vorhabengrundstück existiert eine Baugenehmigung vom 20. August 1992 für den Umbau und die Renovierung des Anwesens. In den genehmigten Plänen wird der nun streitgegenständliche Gebäudeteil des Anwesens als „bestehende Scheune“ bezeichnet.

7

Die Beigeladenen beantragten mit Bauantrag vom 26. Juli 2024, beim Beklagten eingegangen am 21. August 2024, die Erteilung einer Baugenehmigung für den „Umbau einer ehemaligen Scheune in eine Wohnung“. Nach den beigelegten Plänen soll die östlich an das Wohnhaus angebaute Scheune in eine Wohnung (Erd- und Dachgeschoss) umgebaut werden, wobei nach Norden ein kleinerer Vorbau (Maße: 2,50 m x 1,40 m) und nach Süden eine überdachte Terrasse (5 m x 3 m) errichtet werden sollen. Das Vorhaben erhält nach Osten, zum klägerischen Grundstück FINr. 154 hin, keine Öffnungen. Die durch das Vorhaben bedingten Abstandsflächen kommen auf einer Länge von 8,5 m in einer Tiefe von 1,20 m bis maximal 2,40 m auf dem Grundstück, FINr. 154, des Klägers zum Liegen. Mit Formblatt beantragten die Beigeladenen zudem die Zulassung einer Abweichung von den Abstandsflächen (Art. 6 BayBO) und führten zur Begründung im Wesentlichen aus, dass die bestehende Scheune zu einer Wohnung umgebaut werde und sich durch den Umbau die Gebäudehöhe nicht ändere. Außerdem wurde angeführt, dass die Giebelwand aus massivem Mauerwerk bestehe und schon jetzt als Brandwand diene. Die Wand des Vorbaus (Windfang) werde aus verputztem, 24 cm starkem Mauerwerk erstellt.

8

Mit Bescheid vom 16. Oktober 2024, dem Kläger zugestellt am 19. Oktober 2024, erteilte der Beklagte den Beigeladenen die bauaufsichtliche Genehmigung für ihr Vorhaben. Ebenso wurde eine Abweichung von den Abstandsflächen zur FINr. 154 zugelassen. Im Bescheid wurde u.a. ausgeführt, dass die Erteilung der Baugenehmigung im vereinfachten Genehmigungsverfahren erfolgt sei. Nicht geprüft worden sei daher insbesondere der Brandschutz. Weiter lägen die Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung vor. Die Nichtzulassung einer Abweichung würde im vorliegenden Fall zu einer unbilligen Härte für den Bauherrn führen. Die Abweichung sei unter Berücksichtigung der Anforderungen an das Bauvorhaben und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Der Zweck der betreffenden Anordnung sei entsprechend oder gleichwertig erreicht. Eine Abweichung von den gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen sei auch deswegen zulässig, da eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung sowohl der Nachbargebäude als auch des geplanten Vorhabens gewährleistet sei. Die Abweichung zur FINr. 154 habe auch ohne ausdrückliche Zustimmung des Nachbarn erteilt werden können, da sich die Grundstückssituation für den Nachbarn nicht ändere. Das Gebäude bleibe im Wesentlichen in seiner Kubatur erhalten und erhöhe die ohnehin bereits vorhandene mögliche Beeinträchtigung nicht weiter. Zudem habe der Nachbar kein eigenes Wohngebäude an der Grenze. Es handele sich um eine Abweichung i.S.d. Art. 63 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BayBO, die der Weiternutzung bestehender Gebäude diene.

9

Der Kläger erhob mit Schriftsatz seines Bevollmächtigten vom 5. November 2024, hier eingegangen am selben Tag, Klage gegen den Bescheid vom 16. Oktober 2024 und führte in weiteren Schriftsätzen im Wesentlichen aus, dass die Baugenehmigung gegen nachbarschützende Vorschriften verstoße. So sei noch nicht einmal der Mindestabstand von 3 m eingehalten. An der engsten Stelle betrage der Abstand nur 48 cm. Im Genehmigungsbescheid sei zwar eine Abweichung erteilt, diese aber nicht begründet worden. Es sei insbesondere nicht dargelegt worden, weshalb die Abweichung unter Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Interessen, insbesondere des Klägers, gerechtfertigt sei. Aufgrund des Heranrückens einer sensiblen Wohnnutzung an den bestehenden emittierenden Busbetrieb des Klägers sei das Gegenteil der Fall, da dieses Heranrücken zu Konflikten führe und der Kläger mit entsprechenden Einschränkungen seiner baulichen Nutzung zu rechnen habe. Es liege gerade kein Fall des Art. 63 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BayBO vor, da es sich bei der Scheune der Beigeladenen nicht um ein rechtmäßig errichtetes Gebäude handele. Es sei aber Aufgabe des Beklagten, dies darzulegen, da er hierfür die materielle Beweislast trage. Es sei im Gegenteil bekannt, dass auf dem Vorhabengrundstück Baumaßnahmen stattgefunden hätten, die offenkundig nie Gegenstand eines bauaufsichtlichen Verfahrens gewesen seien. Dies ergebe sich, wie ein

Ortsaugenschein auch belegen würde, aus einem Vergleich des Bestands, dargestellt in der Baugenehmigung 1992, mit dem tatsächlichen Bestand zum Zeitpunkt des jetzigen Antrags. Auch seien Teile des Nebengebäudes in früheren Zeiten ein Stallgebäude gewesen. Die jetzt behauptete „bestandsgeschützte Scheune“ sei deshalb erkennbar nie Gegenstand einer bauaufsichtlichen Prüfung gewesen. Weiter verstoße das Vorhaben gegen den brandschutzrechtlichen Mindestabstand von 5,00 m und außerdem gegen das Gebot der Rücksichtnahme. Das Heranrücken einer sensiblen Wohnnutzung an die bestehende gewerbliche Nutzung des Klägers sei rücksichtslos.

10

Der Kläger beantragt,

den Bescheid vom 16. Oktober 2024 aufzuheben.

11

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen

und legte dar, dass die Erteilung der Abweichung von den Abstandsflächen im Bescheid sehr wohl begründet worden sei. Die erteilte Abweichung entspreche ferner den gesetzlichen Vorgaben der Ermessensausübung. Seit Inkrafttreten der Änderung der BayBO vom 1. August 2023 handle es sich bei der Erteilung von Abweichungen i.S.d. Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO um intendiertes Ermessen, wonach Abweichungen ausgesprochen werden sollen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung sowohl gesetzlich definierter überragender wie auch öffentlichrechtlich geschützter nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar seien. Als Regelbeispiel werde in Art. 63 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BayBO ausgeführt, dass Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO insbesondere für Vorhaben gelte, die der Weiternutzung bestehender Gebäude dienen. Bei dem streitgegenständlichen Gebäude handle es sich um eine bestehende Scheune, die in Wohnraum umgewandelt werden soll. Die ursprüngliche Baugenehmigung zur Scheune liege dem Landratsamt zwar nicht vor, jedoch werde sie in den Genehmigungsplänen vom 10. August 1992 hinsichtlich der Renovierung des Wohngebäudes als „bestehende Scheune“ bezeichnet. Auch würden die im BayernAtlas verfügbaren historischen Karten das Vorhabengrundstück schon als bebaut darstellen. Das landwirtschaftliche Anwesen sei vermutlich vor Inkrafttreten der BayBO entstanden. Es werde daher von Bestandsschutz ausgegangen. Weiter sei eine Atypik für die Nichtgewährung der Abweichung nicht erkennbar. Die für die Gewährung einer Abweichung von den Abstandsflächen relevanten Belange der Belichtung, Belüftung, Besonnung und des Brandschutzes der Nachbargrundstücke seien sichergestellt, zumal sich auf dem klägerischen Grundstück keine dauerhaften Aufenthaltsräume befinden würden. Auch würde aufgrund der Nutzung als Busgarage deren Zufahrt voraussichtlich nicht überbaut oder anderweitig genutzt. Ebenso werde keine erhöhte Einsichtsmöglichkeit geschaffen und verändere sich die Kubatur des streitgegenständlichen Vorhabens nur unwesentlich.

12

Was den Brandschutz angehe, werde nochmals darauf hingewiesen, dass die streitgegenständliche Baugenehmigung im vereinfachten Genehmigungsverfahren erteilt worden sei. Prüfgegenstand seien daher nur beantragte Abweichungen. Eine Abweichung von Art. 28 BayBO sei aber weder beantragt noch erteilt worden.

13

Die erteilte Baugenehmigung verstoße auch nicht gegen das Gebot der Rücksichtnahme. Die Nutzung der Busgarage des Klägers werde durch die Zulassung des Vorhabens nicht beeinträchtigt. Es handle sich bei der Busgarage nicht um einen produzierenden Gewerbebetrieb, dessen lärm erzeugende Produktion geschützt werden müsse. Bei der Nutzung als Busgarage sei davon auszugehen, dass die Busse u.U. mehrmals täglich in das Gebäude hinein- und herausgefahren sowie gereinigt und gewartet werden müssen. Der tatsächliche Gebäudeabstand zwischen den streitgegenständlichen Vorhaben und der Busgarage betrage ca. 4,50 m. Auf der Ostseite des klägerischen Grundstücks betrage der Abstand zur nächsten Wohnbebauung ca. 4,80 m. Auch seien hinsichtlich der Nutzung der Busgarage noch keine Nachbarbeschwerden beim Landratsamt bekannt geworden. Weiter befinde sich auch das Grundstück FINr. 276 im Eigentum des Klägers. Dieses werde durch das streitgegenständliche Vorhaben nicht beeinträchtigt, insbesondere rücke keine Wohnbebauung an dieses Grundstück heran. Der Klägerbevollmächtigte führe

zwar zutreffend aus, dass dort 1992 Busabstellplätze genehmigt worden seien. Tatsächlich werde das Gelände jedoch nicht als Busabstellplatz, sondern ungenehmigt als Lager- und Verarbeitungsplatz genutzt. Ausweislich der Kontrollvermerke zur Baugenehmigung des Busabstellplatzes sei dieser nie als solcher hergestellt und genutzt worden. Bereits 1999 sei der Platz als Lagerplatz genutzt worden. Von der Baugenehmigung sei daher nicht Gebrauch gemacht worden. Diese sei erloschen. Insofern könne sich der Kläger auch nicht auf den Schutz eines bestehenden Betriebes stützen. Für die Nutzung als gewerblicher Lagerplatz und Kfz-Abstellplatz (Bus und Lkw) laufe derzeit ein noch nicht abgeschlossenes Genehmigungsverfahren.

14

Die Beigeladenen stellten keinen Antrag.

15

Eine vom Beklagten auf Bitte des Gerichts am 2. Dezember 2025 durchgeführte Messung des engsten Abstands zwischen der Busgarage des Klägers (FINr. 154) und dem streitgegenständlichen Vorhaben ergab einen Abstand von 4,706 m.

16

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakte, die beigezogenen Behördenakten und Bauakten des Klägers sowie die Niederschrift über die mündliche Verhandlung am 4. Dezember 2025 verwiesen.

Entscheidungsgründe

17

Die zulässige Klage ist unbegründet und bleibt daher erfolglos.

18

Die Baugenehmigung vom 16. Oktober 2024 verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

19

Die objektive Verletzung einer Rechtsnorm allein genügt für den Erfolg einer Nachbarklage, wie vorliegend, nicht. Im gerichtlichen Verfahren findet keine umfassende Rechtmäßigkeitskontrolle statt. Die Prüfung hat sich im Falle der Drittanfechtungsklagen vielmehr darauf zu beschränken, ob durch die angefochtene Baugenehmigung drittschützende Vorschriften (Schutznormtheorie, vgl. BayVGh, B.v. 24.3.2009 – 14 CS 08.3017 – juris), die dem Nachbarn einen Abwehranspruch gegen das Vorhaben vermitteln, verletzt sind (vgl. BayVGh, B.v. 24.3.2009 – 14 CS 08.3017 – juris). Weiter ist nur die Verletzung von drittschützenden Normen maßgeblich, die zum Prüfungsumfang im bauaufsichtlichen Verfahren gehören. Bei dem Bauvorhaben der Beigeladenen handelt es sich um keinen Sonderbau (Art. 2 Abs. 4 BayBO), so dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO zur Anwendung kommt.

20

Daran gemessen, kann eine Verletzung von Nachbarrechten nicht erkannt werden.

21

1. Der Kläger ist nicht in seinen Rechten aus Art. 6 BayBO verletzt. Die Abstandsflächenvorschriften dienen dem Nachbarschutz und sind drittschützend (vgl. BayVGh, B.v. 30.11.2005 – 1 CS 05.2535 – juris; Schönfeld in BeckOK, BayBO, 19. Ed. 1.4.2021, Art. 6 Rn. 259). Das streitgegenständliche Vorhaben hat grundsätzlich Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 1 Satz 1 BayBO einzuhalten. Die Bebauung in der näheren Umgebung stellt sich hinsichtlich der Abstandsflächen nicht derart regellos dar, dass sich hieraus ableiten ließe, dass nach Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO aus bauplanungsrechtlichen Gründen überhaupt keine Abstandsflächen eingehalten werden müssten. Ebenso stellt sich bei dem streitgegenständlichen Bauvorhaben allein aufgrund seiner Umnutzung von einer Scheunennutzung in eine Wohnnutzung die Genehmigungsfrage hinsichtlich des Abstandsflächenrechts neu. So wird durch die erstmalige Wohnnutzung in der Scheune der Schutzzweck des Abstandsflächenrechts – hier: Sozialabstand – neu tangiert. Ob aufgrund des neu zu errichtenden Vorbaus in Richtung Osten eine einheitliche Außenwand vorliegt und auch aus diesem Grunde die Frage der Einhaltung der Abstandsflächen neu aufgerollt wird (vgl. Kraus in Busse/Kraus, BayBO, 159. EL September 2025, Art. 6 Rn. 28 ff.) kann daher dahinstehen. Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 3 BayBO, wonach bei Gebäuden an der Grundstücksgrenze die Seitenwände von

Vorbauten und Dachaufbauten, auch wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden, bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht bleiben, greift vorliegend nicht. Das streitgegenständliche Gebäude ist nicht grenzständisch errichtet ist. Bei halboffener Bauweise gelten die allgemeinen Regelungen (vgl. Schönfeld in BeckOK, BayBO, 34. Ed. 1.10.2025, Art. 6 Rn. 195).

22

Nach Art. 6 Abs. 1 Satz 1 BayBO sind vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen freizuhalten, die gemäß Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayBO auf dem Baugrundstück selbst liegen müssen und sich nach Art. 6 Abs. 3 BayBO nicht mit anderen Abstandsflächen überdecken dürfen. Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt das 0,4-fache der Wandhöhe (Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO), mindestens 3 m. Dies zugrunde gelegt hält das streitgegenständliche Vorhaben, das giebelseitig zum östlich gelegenen Grundstück des Klägers, FINr. 154, liegt, die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen nicht ein. Vielmehr liegen die durch das Vorhaben bedingten Abstandsflächen auf einer Länge von 8,5 m in einer Tiefe von 1,20 m bis maximal 2,40 m auf dem Grundstück FINr. 154 des Klägers, wobei die Abstandsflächen der überdachten Terrasse vollständig auf dem Grundstück der Beigeladenen zum Liegen kommen. In Richtung der FINr. 276 ist angesichts der vom Vorhaben abgewandten Lage kein Verstoß gegen Abstandsflächenrecht gegeben. Die Nichteinhaltung der Abstandsflächen zur FINr. 154 ist vorliegend jedoch unschädlich, da das Landratsamt ... den Beigeladenen auf deren Antrag eine Abweichung von der Einhaltung der Abstandsflächen, Art. 63 Abs. 1 BayBO, erteilt hat, die sich als rechtmäßig erweist.

23

Nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO in der hier maßgeblichen Fassung vom 1. August 2023 bis 31. Dezember 2024 (zur maßgeblichen Rechtslage bei Drittanfechtungsklagen: Dirnberger in Busse/Kraus, BayBO, 159. EL September 2025, Art. 66 Rn. 590 ff.) soll die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und auf Grund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des Art. 3 Satz 1, vereinbar sind. Dies gilt insbesondere für die in Satz 2 Ziffern 1 bis 4 aufgeführten Fälle. Mit Einführung der Regelbeispiele in Art. 63 Abs. 1 Satz 2 BayBO hat der Gesetzgeber konkrete atypische Fälle normiert, bei denen eine Abweichung erteilt werden soll (vgl. BayVGH, U.v.23.5.2023 – 1 B 21.2139; B.v.15.4.2024 – 15 CS 24.337 – juris). Ob auch in jedem anderen Fall eine Abweichung von den Abstandsflächen eine Atypik voraussetzt, da bei Erteilung einer Abweichung von den Abstandsflächen die mit Art. 6 BayBO verfolgten Ziele der Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung, Besonnung, Belüftung und Erhalt des sozialen Wohnfriedens in der Regel nicht mehr vollständig erreicht werden, kann bei Vorliegen eines der Regelbeispiele dahinstehen. Zwar greift Art. 63 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BayBO hier nicht, jedoch ist Art. 63 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BayBO einschlägig.

24

a) Art. 63 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BayBO ist vorliegend nicht anwendbar. Nach dieser Vorschrift soll für den Fall, dass ein rechtmäßig errichtetes Gebäude durch ein Wohngebäude höchstens gleicher Abmessung und Gestalt ersetzt wird, eine Abweichung von den Anforderungen des Art. 6 BayBO erteilt werden. Zwar werden nicht nur Neubauten, sondern auch bauliche Änderungen und sogar bloße Nutzungsänderungen von der Vorschrift erfasst (vgl. Weinmann in BeckOK, BayBO, 34. Ed. 1.10.2025, Art. 63 Rn. 59). Die Anwendung der Vorschrift scheitert aber an der weiteren Vorgabe, dass das neue Gebäude das frühere Gebäude in seiner Abmessung und Gestalt nicht übertreffen darf. Mit Abmessungen ist auf die Grundfläche des Gebäudes und die Wandsowie Dachhöhe, also die bisherige Gebäudekubatur abzustellen. Maßgeblich sind nicht nur die Abmessungen der Außenwände, welche die gesetzliche Abstandsflächentiefe nicht einhalten, sondern alle Außenwände. Mit Gestalt ist insbesondere auf die Gestaltung der Fassaden durch Öffnungen abzustellen. Erfasst werden mit dem Erfordernis gleicher Gestalt aber auch Vorbauten wie Erker und insbesondere Balkone (vgl. Schönfeld in BeckOK, BayBO, 34. Ed. 1.10.2025, Art. 6 Rn. 241). Dem folgend übertrifft das neue Gebäude das alte in Abmessung und Gestalt. So erhält es im Norden einen Vorbau mit den Maßen 2,50 m x 1,40 m und im Süden eine überdachte Terrasse (Grundfläche: 5,0 m x 3,0 m).

25

b) Einschlägig ist jedoch Art. 63 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BayBO. Nach dieser Vorschrift soll bei Vorhaben, die der Weiternutzung bestehender Gebäude dienen, eine Abweichung erteilt werden. Die Wertung des Art. 63 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BayBO, die ausdrücklich auf Ersatzgebäude höchstens gleicher Abmessung und Gestalt

abstellt, steht einer Anwendung des Art. 63 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BayBO dabei nicht entgegen (vgl. BayVGh, B.v. 11.6.2025 – 15 CS 25.842 – juris Rn. 20; B.v. 15.4.2024 – 15 CS 24.337 – juris Rn. 17). Das Regelbeispiels ist jedoch aufgrund seines äußerst weiten Anwendungsbereichs und der gesetzlichen Intention, die gesetzlichen Anforderungen nicht absenken zu wollen, eng auszulegen (vgl. BayVGh, B.v. 11.6.2025 – 15 CS 25.842 – juris Rn. 20). Weiternutzung i.S.d. Norm bedeutet dabei nicht nur die Fortführung einer ausgeübten Nutzung, sondern umfasst auch Nutzungsänderungen, so dass auch die hier vorhandene Umwandlung in Wohnnutzung erfasst ist. Auch gewisse bauliche Änderungen werden von einer Weiternutzung erfasst. Bei erheblichen Erweiterungen wie bei der Erweiterung eines Bestandsgebäudes durch einen Anbau, der den Eindruck eines eigenständigen Gebäudes vermittelt, gilt dies allerdings nicht mehr (vgl. BayVGh, B.v. 11.6.2025 – 1 CS 25.842 – juris Rn. 20).

26

Eine solch erhebliche Erweiterung liegt hier jedoch nicht vor. Die Maße der umzubauenden Scheune selbst bleiben von der baulichen Änderung unberührt. Nach Süden wird neu eine überdachte Terrasse mit einer Länge von 5,0 m und einer Tiefe von 3,0 m angebaut, wobei die Überdachung, ausgebildet als Pultdach, etwa 1 m oberhalb der Traufe am bestehenden Satteldach der Scheune angesetzt wird, hier eine Höhe von rund 3,80 m hat, in einem Winkel von 20° abfällt und an der niedrigsten Stelle eine Höhe von rund 2,50 m hat. Die Überdachung erhält keine Wände. Nach Norden wird neu ein Vorbau angebaut mit einer Länge von 2,50 m und einer Tiefe von 1,40 m. Das Dach des Vorbaus ist ebenso als Pultdach ausgebildet. Es wird ebenfalls etwa 1,0 m oberhalb der Traufe am bestehenden Satteldach der Scheune angesetzt, hat hier eine Höhe von ca. 3,90 m und fällt in einem Winkel von 22°. An der tiefsten Stelle hat es eine Höhe von ca. 2,7 m. Der Vorbau tritt angesichts seiner geringen Maße bei dem zweistöckigen Gebäude (Erd- und Dachgeschoss) optisch nur marginal in Erscheinung. Nichts anderes gilt hinsichtlich der überdachten Terrasse, da diese keine Wände hat.

27

Soweit hinsichtlich des Art. 63 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BayBO vertreten wird, dass die Weiternutzung eines bestehenden Gebäudes bedeute, dass eine Nutzung bisher schon gegeben war, und zwar in Übereinstimmung mit einer Genehmigung oder – bei Verfahrensfreiheit – in materiell rechtmäßiger Weise (vgl. Weinmann in BeckOK, BayBO, 34. Ed. 1.10.2025, Art. 63 Rn. 51), ist auch diese Voraussetzung erfüllt.

28

Eine Baugenehmigung für die ursprüngliche Errichtung des Gebäudes (Wohnhaus samt angebaute Scheune), das nach unwidersprochenen Angaben der Beigeladenen über 100 Jahre alt sei, ist nicht vorhanden. Es existiert jedoch eine Baugenehmigung vom 20. August 1992 für „Umbau und Renovierung des Anwesens“. Diese genehmigt dabei nicht nur das im westlichen Teil des Gebäudes befindliche Wohnanwesen, sondern insbesondere auch den nun streitgegenständlichen östlichen Teil des Gebäudes.

29

Der Bauherr bestimmt den Gegenstand der Baugenehmigung durch seinen Bauantrag. Was Inhalt einer Baugenehmigung ist, ergibt sich aus der Bezeichnung, den Regelungen und der Begründung im Baugenehmigungsbescheid, der konkretisiert wird durch in Bezug genommenen Bauvorlagen und sonstige Unterlagen, BayVGh, B.v. 21.5.2025 – 15 ZB 25.509 – juris Rn. 7). Bei Zweifeln bedarf es der Auslegung. Maßgeblich ist dabei der erklärte Wille, wie ihn der Empfänger bei objektiver Würdigung verstehen konnte (vgl. Decker in Busse/Kraus, BayBO, 159. EL, September 2025, Art. 68 Rn. 126).

30

Vom Rechtsvorgänger der Beigeladenen zur Genehmigung beantragt wurde der Umbau und die Renovierung des Anwesens. Diese Bezeichnung findet sich auch im Betreff der Baugenehmigung vom 20. August 1992. Der Begriff Anwesen ist Indiz dafür, dass mit der Baugenehmigung gerade nicht nur der schon vorhandene Wohnteil des Gebäudes, vielmehr das gesamte Gebäude, und sogar die übrigen Gebäude auf dem Grundstück samt Außenanlagen genehmigt wurden. Die in den genehmigten Plänen verwendeten Farben lassen keinen Rückschluss darauf zu, was Bestand und was Neubau ist. Für eine Genehmigung des gesamten Gebäudes spricht jedoch, dass im genehmigten Plan zum Erdgeschoss der Scheune sowohl ein Tor nach Norden, eine Tür nach Süden, ein Fenster nach Norden und zwei Fenster nach Süden, jeweils mit Öffnungsrichtung, eingetragen und letztere sogar bemaßt wurden, was nicht nötig gewesen wäre, wäre die Scheune nicht Gegenstand der Genehmigung. Insofern schadet auch die Titulierung „bestehende Scheune“ einer Auslegung, dass auch der Scheunenteil des Gebäudes genehmigt wurde, nicht. Für eine

Genehmigung des gesamten Gebäudes sprechen zudem die Eintragungen in dem mit Genehmigungsvermerk versehenen Katasterauszug. Aus diesem ist ersichtlich, dass das Hauptgebäude und das Nebengebäude ursprünglich ungefähr gleich groß waren und mit der Genehmigung vom 20. August 1992 dem Hauptgebäude ein Teil des Nebengebäudes zugeschlagen wird. Dies passt im Übrigen zu der Angabe des Klägers, wonach ursprünglich auf der Hälfte der Fläche des Hauses (westliche Seite) dieses als bäuerliches Wohnhaus genutzt worden sei, es östlich hiervon einen kleinen Stallbereich, im Anschluss hieran die Scheune in der Größe des jetzt beantragten Objektes gegeben habe und der Rechtsvorgänger der Beigeladenen den Stallbereich dem Wohnhaus zugeschlagen habe. Für eine Genehmigung sogar des gesamten Baubestandes auf dem Vorhabengrundstück spricht, dass hinsichtlich der Garage, die in den Plänen ebenso wie die Scheune als „bestehend“ bezeichnet wurde, in der Baugenehmigung aus 1992 Auflagen getroffen wurden. So wurde (neben anderem) unter II. Auflagen in Ziff. 20 etwa verlangt, dass in den Außentoren der Garage Öffnungen zur Lüftung herzustellen sind. Da in den genehmigten Plänen zudem auch die Außenanlagen eingezeichnet wurden (Stellplätze, Mauern, Wege, Pflasterungen), wurden auch diese mit der Baugenehmigung genehmigt.

31

Mithin wurde mit der Baugenehmigung der gesamte Baubestand samt Außenanlagen genehmigt. Der Bestandsschutz ist auch nicht entfallen. Soweit klägerseits diesbezüglich vorgetragen wurde, dass auf dem Vorhabengrundstück Baumaßnahmen stattgefunden hätten, die offenkundig nie Gegenstand eines bauaufsichtlichen Verfahrens gewesen seien, dringt er damit nicht durch. So habe nach Angaben des Klägers der Rechtsvorgänger der Beigeladenen im Scheunenbereich im Süden Dachflächenfenster eingebaut, die Beigeladenen hätten nach Norden ein weiteres Dachflächenfenster eingebaut. Die Beigeladene zu 1) gab an, dass sich in der Dachfläche bereits Dachfenster befunden hätten. Sie selbst hätten nichts umgebaut.

32

Zwar sind in den genehmigten Plänen aus 1992 Dachflächenfenster im Bereich der Scheune nicht eingetragen, wurden daher auch nicht genehmigt. Durch den (nachträglichen) Einbau der Dachflächenfenster ist der Bestandsschutz jedenfalls nicht entfallen. Die in Art. 57 Abs. 1 Nr. 11 BayBO genannten tragenden oder nichttragenden Bauteile, hierunter fallen auch Fenster und Türen sowie die dafür bestimmten Öffnungen (Art. 57 Abs. 1 Nr. 11 c) BayBO), bedürfen keiner Baugenehmigung, so normiert auch schon in früheren Fassungen: Art. 57 Abs. 1 Nr. 11 d) BayBO i.d.F. vom 1.8.2009 bis 31.12.2024, Art. 57 Abs. 1 Nr. 10 d) BayBO i.d.F. vom 1.1.2008 bis 31.7.2009, Art. 63 Nr. 10 d) BayBO i.d.F. 1.1.1998 bis 31.12.2007 (soweit kein gewerblicher Zweck), Art. 69 Abs. 1 Nr. 17 BayBO i.d.F. vom 1.6.1994 bis 31.12.1997 (nichttragenden oder nichtaussteifenden Bauteilen in baulichen Anlagen), Art. 66 Nr. 10 BayBO i.d.F. vom 1.1.1983 bis 31.5.1994 (nichttragenden oder nichtaussteifenden Bauteilen in baulichen Anlagen). Dafür, dass mit dem Einbau der Dachflächenfenster oder sonst eine Umnutzung oder gar eine Nutzungsaufgabe erfolgte, die den Bestandsschutz entfallen ließ, gibt es keine validen Anhaltspunkte, auch nicht aufgrund der von der Beigeladenen beim Kauf des Anwesens vorgefundenen Fliesenbodens in der Scheune.

33

Nach alledem ist das Regelbeispiel des Art. 63 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BayBO vorliegend einschlägig, eine Atypik daher vorhanden.

34

c) Die erteilte Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften ist auch unter Berücksichtigung des Zwecks der Abstandsflächenvorschriften und unter Würdigung der öffentlichrechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar (vgl. hierzu: BayVGH, U.v.23.5.2023 – 1 B 21.2139 – juris Rn. 32).

35

Art. 6 BayBO bezweckt insbesondere im nachbarlichen Verhältnis die Gewährleistung ausreichender Belichtung, Besonnung und Belüftung und den Erhalt des sozialen Wohnfriedens; (vgl. BayVGH, B.v. 15.4.2024 – 15 CS 24.337 – juris Rn. 18). Sie ist nach dem Zweck des Abstandsflächenrechts für den Kläger insbesondere nicht mit unzumutbaren, rücksichtslosen Auswirkungen verbunden. Was die Belange Belichtung, Belichtung und Besonnung angeht, ergeben sich im Vergleich zum Ist-Zustand nur geringe Änderungen. Was die Abstandsflächen der Terrassenüberdachung angeht, kommen diese auf dem

Grundstück der Beigeladenen zum Liegen. Eine Vergrößerung der auf dem Grundstück des Klägers liegenden Abstandsflächen ergibt sich aus der erstmaligen Errichtung des Vorbaus. Angesichts der geringen Dimension des Vorbaus ist jedoch keine spürbare Veränderung gegenüber der Bestandssituation auszumachen, zumal sich der Vorbau nordwestlich des auf dem Grundstück FINr. 154 befindlichen Gebäudes befindet. Dessen Belichtung, Besonnung und Belüftung wird nach alledem nicht spürbar beeinträchtigt.

36

Auch was den Aspekt des sozialen Wohnfriedens angeht, ergeben sich durch die nunmehr geschaffene Wohnnutzung im Scheunenteil keine unzumutbaren Auswirkungen auf das Nachbargebäude. So führt die verstärkte oder auch erstmalige Einsichtsmöglichkeit nur in Ausnahmefällen zu einer Verletzung von Nachbarrechten (vgl. BayVGh, U.v. 23.5.2023 – 1 B 21.2139 – juris Rn. 32). Ein solcher Ausnahmefall ist hier ersichtlich nicht gegeben. Zum einen erhält das streitgegenständliche Vorhaben in Richtung des klägerischen Grundstücks (FINr. 154) schon keine Fenster. Zum anderen handelt es sich bei der Bebauung auf dem klägerischen Grundstück, FINr. 154, um keine Wohnbebauung, sondern um eine gewerbliche Busgarage, die nach den genehmigten Plänen noch nicht einmal ein Büro beherbergt und zudem nach Westen, zu den Beigeladenen hin, auch nur ein Fenster (Waschraum) besitzt.

37

d) Auch im Übrigen ist die Entscheidung des Landratsamtes nicht zu beanstanden. Bei der Erteilung der Abweichung handelt es sich um sog. intendiertes Ermessen („soll“), vgl. Weinmann in BeckOK, BayBO, 34. Ed. 1.10.2025, Art. 63 Rn. 69; BayVGh, U.v. 23.5.2023 – 1 B 21.2139 – juris Rn. 38 zur Sollvorschrift im damaligen Art. 63 Abs. 1 Satz 2 BayBO). Soweit das Landratsamt ausführte, dass eine Atypik für die Nichtgewährung der Abweichung nicht erkennbar sei, also keine Gründe sah, die Abweichung entgegen der Soll-Vorschrift nicht zu erteilen, ist hiergegen nichts einzuwenden (vgl. auch: Weinmann in BeckOK, BayBO, 34. Ed. 1.10.2025, Art. 63 Rn. 69).

38

2. Soweit sich der Kläger auf die Nichteinhaltung brandschutzrechtlicher Vorschriften beruft, dringt er damit nicht durch. Da es sich bei dem streitgegenständlichen Vorhaben, wie ausgeführt, um keinen Sonderbau (Art. 2 Abs. 4 BayBO) handelt, kommt das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO zur Anwendung. Die Einhaltung brandschutzrechtlicher Vorschriften gehört daher nicht zum Prüfgegenstand der Baugenehmigung und wurde, wie das Landratsamt im streitgegenständlichen Bescheid explizit ausführte, auch nicht geprüft. Zwar sind auch beantragte Abweichungen i.S.d. Art. 63 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 2 BayBO Prüfgegenstand im vereinfachten Verfahren, Art. 59 Satz 1 Nr. 2 BayBO. Ein Antrag auf Erteilung einer Abweichung von Brandschutzanforderungen, etwa Art. 28 BayBO, wurde jedoch weder gestellt noch eine Abweichung erteilt. Zwar wurde in dem mit Genehmigungsstempel versehenen Abstandsflächenplan ein Brandschutzabstand von 2,5 m eingetragen, der teilweise auf dem Grundstück, FINr. 154, des Klägers zum Liegen kommt. Anders als bei den Abstandsflächen ist hier aber gerade kein Eintrag „Antrag auf Abweichung“ im Plan eingetragen. Überdies wurde auch, weder mit Formblatt noch sonst, ein Antrag auf Abweichung von Brandschutzvorschriften gestellt, sondern explizit nur ein Antrag auf Zulassung einer Abweichung von den Abstandsflächen, Art. 6 BayBO.

39

3. Auf einen Gebietserhaltungsanspruch, der Grundstückseigentümern aus demselben bauplanungsrechtlichen Gebiet wie das Vorhabengrundstück einen Abwehranspruch gegen neue, dem Gebietscharakter nicht entsprechende Bauvorhaben einräumt (vgl. BVerwG, B.v. 22.12.2011 – 4 B 32.11 – juris Rn. 5), kann sich der Kläger nicht erfolgreich berufen. Dabei kann dahinstehen, ob die nähere Umgebung des Anwesens des Klägers und des streitgegenständlichen Baugrundstücks, für welche kein Bebauungsplan besteht, einem der Baugebiete der Baunutzungsverordnung dergestalt entspricht, dass von einem faktischen Baugebiet ausgegangen werden kann. Bei allen hier in Frage kommenden Gebietsarten – Mischgebiet, Dorfgebiet, allgemeines oder reines Wohngebiet – ist Wohnnutzung allgemein zulässig. Sofern die nähere Umgebung als uneinheitlich bebaute Gemengelage zu qualifizieren sein sollte, scheidet ein Gebietserhaltungsanspruch bereits deshalb aus, da es dann an einem einheitlichen, zu erhaltenden Baugebiet fehlt.

40

4. Das Vorhaben der Beigeladenen verletzt schließlich auch nicht das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme (vgl. BVerwG, U.v. 5.12.2013 – 4 C 5.12 – juris Rn. 21). Das Gebot der Rücksichtnahme ist nach gefestigter Rechtsprechung anhand der besonderen Umstände des Einzelfalls zu ermitteln. Gegeneinander abzuwägen sind dabei die Schutzwürdigkeit des Betroffenen, die Intensität der Beeinträchtigung, die Interessen des Bauherrn und das, was beiden Seiten billigerweise zumutbar bzw. unzumutbar ist. Feste Regeln lassen sich insoweit nicht aufstellen. Erforderlich ist eine Gesamtschau der von dem Vorhaben ausgehenden Beeinträchtigungen (vgl. BVerwG, B.v. 10.1.2013 – 4 B 48.12 – juris Rn. 7 m.w.N., U.v. 18.11.2004 – 4 C 1/04 – juris). Je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung desjenigen ist, dem die Rücksichtnahme zugutekommt, umso mehr kann an Rücksichtnahme verlangt werden, je verständlicher und unabweisbarer die mit dem Vorhaben verfolgten Interessen sind, umso weniger braucht der Bauherr Rücksicht zu nehmen (vgl. BVerwG, U.v. 25.2.1977 – 4 C 22/75 – juris Rn. 22).

41

Gemessen hieran ist eine Rücksichtslosigkeit des Vorhabens zu Lasten des Klägers nicht erkennbar. Was die Belange Belichtung, Belüftung, Besonnung und sozialer Wohnfriede angeht, ist eine unzumutbare Beeinträchtigung des Klägers nicht gegeben und zwar weder in Bezug auf die FINr. 154 und erst recht nicht hinsichtlich der FINr. 276, das auf der vom Vorhaben abgewandten Grundstückseite liegt. Die Ausführungen unter 1. geltend entsprechend.

42

Soweit sich der Kläger auf eine Rücksichtslosigkeit unter dem Aspekt „heranrückende Wohnbebauung“ beruft, dringt er auch damit nicht durch. In Bereichen, in denen Nutzungen unterschiedlicher Art mit unterschiedlicher Schutzwürdigkeit zusammentreffen, ist die Grundstücksnutzung mit einer spezifischen gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet (vgl. BVerwG, U.v. 22.6.1990 – 4 C 6/87 – juris). Dies führt nicht nur zu einer Verpflichtung desjenigen, der Beeinträchtigungen verursacht, sondern auch zu einer Duldungspflicht desjenigen, der sich solchen Beeinträchtigungen aussetzt (vgl. BVerwG, U.v. 18.5.1995 – 4 C 20/94 – juris). Eine heranrückende Wohnbebauung verletzt demnach gegenüber einem bestehenden emittierenden Betrieb das Gebot der Rücksichtnahme, wenn ihr Hinzutreten die rechtlichen Rahmenbedingungen, unter denen der Betrieb arbeiten muss, gegenüber der vorher gegebenen Lage verschlechtert (vgl. BayVGh, B.v. 21.1.2022 – 1 CS 21.2866 – juris Rn. 14), was insbesondere dann der Fall ist, wenn wegen der hinzutretenden Wohnbebauung mit nachträglichen immissionsschutzrechtlichen Auflagen zu rechnen ist (vgl. BayVGh, B.v. 9.6.2020 – 15 CS 20.901 – juris Rn. 27 m.w.N.) bzw. immissionsschutzrechtliche Anforderungen für den Betreiber der Anlage verschärft werden (BayVGh, U.v. 14.7.2006 – 1 BV 03.2179 – juris Rn. 42).

43

Zwar ist der Kläger Eigentümer sowohl der FINr. 154 als auch der FINr. 276 und kann sich, anders als der Inhaber eines Betriebs, der seinen Betrieb nur als Mieter oder Pächter auf einem fremden Grundstück betreibt (vgl. BVerwG, B.v. 11.7.1989 – 4 B 33/89 – juris), auf eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots aufgrund heranrückender Wohnbebauung berufen. Jedoch setzt das Berufen auf eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme aufgrund heranrückender Wohnbebauung u.a. voraus, dass der etwaig eingeschränkte Betrieb selbst bauaufsichtlich genehmigt ist (vgl. BayVGh, B.v. 11. 10.2022 – 15 ZB 22.867 – juris Rn. 26). Dies ist nicht der Fall, weder in Bezug auf die FINr. 154 (siehe a)) noch hinsichtlich der FINr. 276 (b)).

44

a) Zwar existieren hinsichtlich der FINr. 154 verschiedene Baugenehmigungen. So wurde mit Bescheid vom 15. August 1972 die Genehmigung zur „Errichtung von Garagen“ (Busgarage) erteilt, mit einem weiteren Bescheid vom 5. August 1980 (zu dem nur der mit Genehmigungsvermerk versehene Plan vorgelegt wurde) Änderungen genehmigt. Mit Bescheid vom 21. Mai 1985 wurde die Genehmigung für die bauliche Erweiterung der Busgarage nach Osten unter Erteilung einer „Ausnahme“ von den Abstandsflächen nach Osten erteilt. Die Errichtung einer Dieselpfahlsäule in der Busgarage und die Verlegung des Dieseltanks westlich neben die Busgarage wurde schließlich mit Bescheid vom 31. August 1999 genehmigt.

45

Aufgrund der planabweichenden Errichtung der Busgarage sind die maßgeblichen Baugenehmigungen jedoch erloschen. Weicht der Bauherr bei der Ausführung hinsichtlich der Identität des Bauvorhabens und seiner Wesensmerkmale so wesentlich von der Baugenehmigung ab, dass er nicht das genehmigte,

sondern ein anderes Bauvorhaben, nämlich ein „Aliud“ erstellt, so erlischt die Baugenehmigung, ohne dass von ihr im Rechtssinn Gebrauch gemacht worden wäre. Als für die Identität eines Bauvorhabens wesentliche Merkmale werden in der Rechtsprechung Standort, Grundfläche, Bauvolumen, Zweckbestimmung, Höhe, Dachform oder Erscheinungsbild herausgestellt. Ob eine Veränderung dieser für ein Vorhaben charakteristische Merkmale die Identität von genehmigten und errichteten Vorhaben aufhebt, hängt von dem Umfang der Abweichungen und der Bewertung ihrer Erheblichkeit im jeweiligen Einzelfall ab. Ein planabweichend ausgeführtes Vorhaben ist allgemein ein Aliud, wenn durch die Abweichung Belange, die bei der Baugenehmigung zu berücksichtigen waren, neuerdings oder andere zusätzliche Belange erstmals so erheblich berührt werden, dass sich die Zulässigkeitsfrage des Bauvorhabens neu stellt (vgl. BayVGh, B.v. 13.5.2022 – 1 ZB 21.2603, 1 ZB 21.2605 – juris Rn. 15, U.v. 26.10.2021 – 15 B 19.2130 – juris Rn. 28; B.v. 4.4.2019 – 1 ZB 17.1173 – juris Rn. 4). Auf ein Aliud weist auch hin, wenn ein Vorhaben ohne Zerstörung seiner Substanz oder wesentlicher Teile mit der erteilten Baugenehmigung nicht in Übereinstimmung gebracht werden kann (vgl. BayVGh, B.v. 13.5.2022 – 1 ZB 21.2603, 1 ZB 21.2605 – juris Rn. 15, B.v. 14.12.2020 – 1 ZB 18.1164 – juris Rn. 7).

46

Ausweislich der Baugenehmigung vom 15. August 1972 und auch des Bescheids vom 5. August 1980 ist zwischen der Busgarage und dem Gebäude des Beigeladenen an der engsten Stelle ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten. So enthält bereits der Bescheid vom 15. August 1972 die Auflage, dass der Mindestabstand zum Nachbargebäude auf dem Vorhabengrundstück an der engsten Stelle 5,00 m betragen muss und der eingetragene Grenzabstand von 3,00 m erforderlichenfalls zu vergrößern ist. In dem mit Genehmigungsvermerk vom 15. August 1980 versehenen Plan ist ebenso ein zwischen Nord-West-Ecke der Busgarage und dem Gebäude der Beigeladenen, also an der engsten Stelle, einzuhaltender Abstand von mind. 5,00 m eingetragen. Der Genehmigung vom 21. Mai 1985 hinsichtlich der Erweiterung der Busgarage ist – unabhängig davon, ob der Altbestand von der Genehmigung überhaupt erfasst ist – jedenfalls kein Abweichen von dieser Vorgabe zu entnehmen. So ergibt eine Messung des Abstandes zwischen dem Vorhabengebäude und dem Nord-West-Eck der Busgarage in dem mit Genehmigungsvermerk versehenen Lageplan (Katastrauszug) ein Maß von 5,0 m. Was den genehmigten Eingabeplan angeht, ist zum Vorhabengrundstück hin die Grundstücksgrenze noch nicht einmal eingezeichnet. Die Baugenehmigung vom 31. August 1999 regelt ausschließlich die Errichtung einer Dieselpfahlsäule in der Busgarage und die Verlegung des Dieseltanks neben die Busgarage. Im Übrigen ergibt sich auch hier aus dem mit Genehmigungsvermerk versehenen Lageplan (Katastrauszug) ein einzuhaltender Abstand von 5 m.

47

Den demnach vorgeschriebenen Abstand von 5 m an der engsten Stelle zwischen der Busgarage und dem Gebäude der Beigeladenen, hält die Busgarage des Klägers nicht ein. Ausweislich der vom Gericht erbetenen Messung durch das Landratsamt beträgt der diesbezügliche Abstand nur 4,706 m. Nach der Messung der Beigeladenen beträgt der Abstand sogar nur 4,40 m. Selbst bei Zugrundelegung der für den Kläger günstigeren Messung des Landratsamtes führt das planwidrige Näherücken der Busgarage an das Beigeladenengebäude (Unterschreitung des vorgeschriebenen Abstandes um rund 0,30 m) nach den oben dargelegten Grundsätzen zur Errichtung eines Aliuds mit der Folge, dass die Baugenehmigungen erloschen sind. Die Änderung des Standortes durch das Näherücken an das Grundstück der Beigeladenen in einem Umfang von rund 0,30 m ist auch nicht unerheblich. Mit ihr werden insbesondere immissionsschutzrechtliche Fragen in Bezug auf die vom Betrieb des Klägers ausgehenden Lärm- und Geruchsemissionen neuerdings so erheblich berührt, dass sich die Genehmigungsfrage neu stellt. Indiz eines Aliuds ist zudem, dass ohne die Zerstörung der Busgarage diese nicht mit den Vorgaben der Baugenehmigungen in Einklang gebracht werden kann.

48

Soweit der Kläger in der mündlichen Verhandlung, abgesehen von der Nutzung als Busgarage noch weitere Nutzungen nennt, z.B. dass dort die nunmehr auch zum Unternehmen gehörenden Taxis abgestellt werden, Arbeiten an den Taxis vorgenommen werden, handelt es sich baurechtlich um nicht genehmigte Nutzungen.

49

b) Auch in Bezug auf den südlichen Teil der FINr. 276 (der nördliche Teil ist mit Wohnbebauung bebaut) ist ein etwaig eingeschränkter Betrieb nicht genehmigt und kann sich der Kläger daher auf eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme aufgrund heranrückender Wohnbebauung nicht berufen. Zwar wurde mit

Bescheid vom 12. August 1993 der Abtrag des Mutterbodens und die Erstellung von Busabstellplätzen genehmigt. Soweit man der Angabe des Landratsamtes folgt, dass der Busabstellplatz ausweislich der Kontrollvermerke zur Baugenehmigung des Busabstellplatzes nie als solcher hergestellt und genutzt worden sei, wurde von der Baugenehmigung kein Gebrauch gemacht und ist diese daher erloschen, Art. 69 BayBO. Soweit man davon ausgeht, dass der Busabstellplatz zunächst errichtet und als solcher genutzt worden sei, ein Erlöschen der Baugenehmigung daher nicht angenommen werden kann, liegt in der seitens des Landratsamtes vorgetragenen und vom Kläger nicht in Abrede gestellten nunmehrigen Nutzung als Lager- und Verarbeitungsplatz, dies wohl bereits seit 1999, eine Nutzungsänderung vor, die den Bestandsschutz entfallen ließ. Dass der Kläger in der mündlichen Verhandlung angab, dass auf der FINr. 276 hin und wieder ein Bus abgestellt werde, steht dem nicht entgegen.

50

Soweit der Kläger mit Bauantrag vom 29. April 2024, eingegangen beim Landratsamt am 29. April 2024, die Erteilung einer Baugenehmigung für die „Umnutzung und Erweiterung eines bisher gewerblichen Busstellplatzes in einen gewerblichen Lagerplatz und Kfz-Abstellplatz einschließlich Bus und Lkw, Erweiterung eines Gartenhauses“ beantragt hat, hat er mit diesem Vorhaben auf das streitgegenständliche Vorhaben der Beigeladenen Rücksicht zu nehmen und nicht umgekehrt. Nach dem verwaltungsrechtlichen Prioritätsprinzip erhält derjenige vorrangig eine Genehmigung, der als erstes den Antrag eingereicht hat (vgl. BayVGh, B.v. 28.1.2016 – 9 ZB 12.839 – juris). Dies ist zwar der Kläger, da der Bauantrag der Beigeladenen vom 26. Juli 2024 datiert und erst am 21. August 2024 beim Landratsamt einging. Allerdings war der Bauantrag des Klägers bei Antragseingang nicht vollständig, weshalb der Zeitpunkt des Antragseingangs nicht maßgeblich ist. Vielmehr forderte das Landratsamt vom Kläger mit Schreiben vom 26. Juni 2024 hinsichtlich des Lärmschutzes eine überarbeitete Betriebs- und Nutzungsbeschreibung und mit Schreiben vom 2. Juli 2025 die Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens. Die Behörde ist berechtigt und verpflichtet, dem ersten vollständig eingereichten genehmigungsfähigen Antrag stattzugeben und den späteren Antrag nur mit Einschränkungen zu genehmigen (vgl. BayVGh, B.v. 13.5.2014 – 22 CS 14.851 – juris Rn. 13 m.w.N.), was sie mit Erteilung der streitgegenständlichen Baugenehmigung an die Beigeladenen getan hat. Über der Bauantrag des Klägers konnte hingegen noch nicht entschieden werden.

51

Selbst wenn hinsichtlich der FINr. 276 ein Bestandsschutz des Busabstellplatzes anzunehmen ist, hat der Kläger durch das streitgegenständliche Vorhaben der Beigeladenen nachträgliche immissionsschutzrechtliche Auflagen oder die Verschärfung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen nicht zu befürchten, weil er schon auf eine vorhandene, in derselben Weise störempfindliche Bebauung Rücksicht nehmen muss (vgl. BVerwG, B.v. 3.12.2009 – 4 C 5.09 – ZfBR 2010, 262 = juris Rn. 14; BayVGh, B.v. 21.8.2018 – 15 ZB 17.2351 – juris Rn. 12, B.v. 24.4.2014 – 15 ZB 13.1167 – juris Rn. 13 m.w.N.; B.v. 6.11.2015 – 9 ZB 15.944 – juris Rn. 9; B.v. 5.4.2016 – 15 ZB 14.2792 – juris Rn. 4). Der Kläger hat nämlich auf die bereits bestehende Wohnbebauung im westlichen Teil des Gebäudes der Beigeladenen Rücksicht zu nehmen. Die Baugenehmigung vom 12. August 1993 enthält die Auflage, dass der Beurteilungspegel der vom Betrieb des Abstellplatzes ausgehenden Lärmeinwirkungen i.V.m. den Einwirkungen des bestehenden Betriebes (FINr. 154) sowie anderer gewerblicher Emittenten die Immissionsrichtwerte am nächstgelegenen Wohngebäude (FINr. 155) von tagsüber 60 dB(A) nicht überschreiten darf (Auflage Nr. 12). Auch ist das Zu- und Abfahren nur zwischen 7.00 Uhr und 19.00 Uhr zulässig (Auflage Nr. 14). Durch die nun hinzutretende Wohnbebauung im weiter vom Busabstellplatz entfernt liegenden östlich gelegenen streitgegenständlichen Scheunengebäude, die in gleicher Emissionsrichtung wie die Wohnbebauung im westlichen Teil des Gebäudes liegt, sind keine neuen oder schärferen Auflagen zu befürchten.

52

5. Die Kostenentscheidung der damit erfolglosen Klage beruht auf §§ 154 Abs. 1, 162 Abs. 3 VwGO. Nachdem die Beigeladenen keinen eigenen Sachantrag gestellt und sich nicht dem Kostenrisiko des § 154 Abs. 3 VwGO ausgesetzt haben, entspricht es der Billigkeit, dass sie ihre außergerichtlichen Kosten selbst tragen.